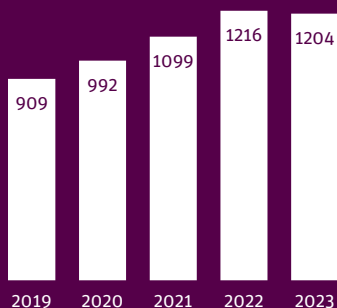


2023 compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DE L'EXERCICE

PORTEFEUILLE

Valeur de bilan en mio. CHF



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

des revenus locatifs nets réels

94%

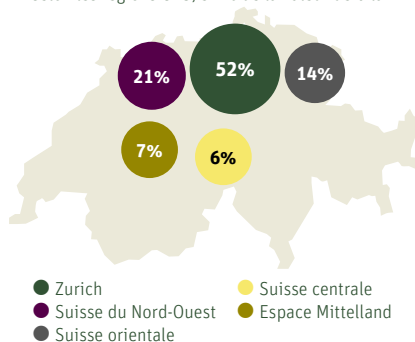
TAUX DE VACANCE

de l'exercice

1,3%

DIVERSIFICATION RÉGIONALE

selon les régions OFS, en % de la valeur de bilan



CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

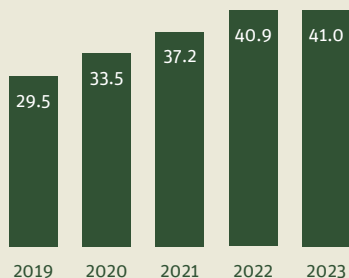
		2023	2022	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 204 259	1 216 388	-1.0%
Biens immobiliers	Nombre	73	76	-3
Logements	Nombre	2 099	2 123	-24
Taux de vacance	%	1.3	1.6	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch

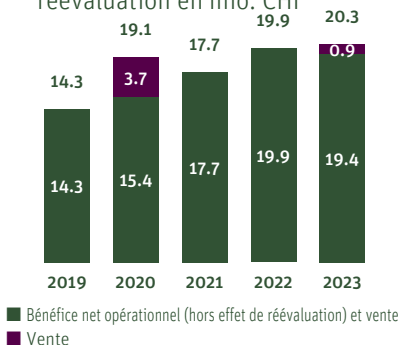
INFORMATIONS CLÉS – FINANCES

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

après déduction des vacances et pertes sur débiteurs en mio. CHF



BÉNÉFICE net hors effet de réévaluation en mio. CHF



CHIFFRES CLÉS – FINANCES

1,4%

TAUX D'INTÉRÊT MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

7,3 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

STRUCTURE DE FINANCEMENT

41.0%

PART DES FONDS PROPRES

54.8%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

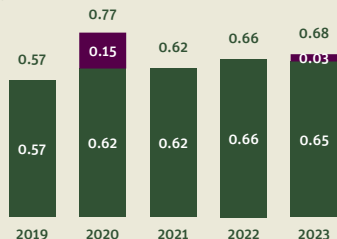
CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		2023	2022	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	41 016	40 929	+0.2%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	-10 041	3 864	359.9%
Bénéfice net	kCHF	8 306	22 267	-62.7%
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	20 327	19 875	+2.3%
Fonds propres	kCHF	498 447	506 675	-1.6%
Part des fonds propres	%	41.0	41.4	
Loan-to-value (LTV)	%	54.8	54.7	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur l'exercice)	%	1.4	0.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture)	%	1.4	1.1	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers (à la clôture)	Années	7.3	6.2	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

BÉNÉFICE net hors effet de réévaluation par action, moy. des actions en circulation pondérée, en CHF



■ Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation) et vente
■ Vente

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION

3,3%

BASE DU COURS DE L'ACTION
AU 31.12.2023

0.55

DISTRIBUTION PROPOSÉE
(CHF/ACTION)

TOTAL RETURN (TR) 2023

Variation du cours de l'action, y.c. dividende

7.9%

TR FUNDAMENTA REAL ESTATE

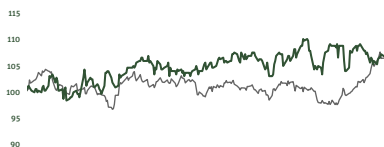
6.5%

SXI REAL ESTATE® BROAD

Source: Bloomberg

PERFORMANCE DES ACTIONS (TR)

indexée, 31.12.2022 = 100



Janvier 2023 Avril 2023 Juillet 2023 Octobre 2023

— SXI Real Estate® Broad — FREN TR

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2023	2022	Δ
Capitalisation boursière	Mio. CHF	505	484	+4.3%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	16.80	16.10	+4.3%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	16.58	16.85	-1.6%
Agio / Disagio	%	+1.3	-4.5	
Distribution par action ¹	CHF	0.55	0.55	+0.0%
Bénéfice par action nominative	CHF	0.28	0.74	-62.2%
Bénéfice par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.68	0.66	+3.0%

¹ Exercice 2023: distribution provenant de réserves de capital Proposition à l'assemblée générale du 10 avril 2024

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch

Lettre aux actionnaires	2
Highlights 2023	6
Vue externe – évolution numérique: la transformation du secteur immobilier à l'ère de l'IA	8
Vue interne: approches de solutions pour la création de logements modernes et durables	12
Stratégie d'entreprise et modèle commercial	18
Durabilité	20
Vue d'ensemble du portefeuille immobilier	22
Gestion active de la dette –la règle d'or	24
Sur place: éveil urbain	28
Bilan (Swiss GAAP RPC)	30
Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)	31

Des revenus stables dans un environnement de marché exigeant

Chères et chers actionnaires,

Dans un environnement de marché nettement modifié, avec des coûts d'intérêts significativement plus élevés, l'activité de Fundamenta Real Estate SA a fait preuve de sa rentabilité opérationnelle et de sa stabilité. Nous avons également pu vendre sur le marché trois biens immobiliers existants anciens qui, du fait de leur faible volume, ne correspondaient plus à notre stratégie, et réaliser ainsi un bénéfice comptable. Ce remaniement ciblé du portefeuille nous permet de concentrer nos activités sur les repositionnements et les nouvelles constructions à des emplacements centraux. La forte hausse des taux d'intérêt a conduit à deux augmentations du taux d'intérêt de référence au cours de l'exercice sous revue. Ainsi, une grande partie des contrats de location ont pu être adaptés dans un premier temps début octobre 2023 en raison de la première augmentation du taux d'intérêt de référence. La deuxième augmentation sera mise en œuvre au 1er avril 2024.

UNE EXTENSION PROGRESSIVE DE L'OFFRE GRÂCE AU DÉVELOPPEMENT ACTIF DU PORTEFEUILLE

L'année dernière, le marché immobilier a lui aussi été confronté à des défis importants, provoqués par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation persistante. Dans un environnement caractérisé par la volatilité des marchés et l'incertitude géopolitique, les investisseurs ont dû faire face à la complexité de la gestion sécuritaire de leurs investissements.

Le marché en dit long. Au cours des deux dernières années, le nombre de logements locatifs disponibles sur le marché a été divisé par plus de deux. Dans ce contexte, nous n'avons cessé d'élargir notre offre de logements modernes et au goût du jour en procédant

à des repositionnements et des nouvelles constructions. Ce changement de comportement sur le marché, nous le constatons également chez nos locataires, qui envisagent moins rapidement de déménager. Si, il y a quelques années, environ un quart des logements étaient reloués chaque année, ce chiffre est désormais nettement inférieur.

Après d'intenses travaux de planification et de préparation, trois repositionnements majeurs ont pu être entrepris au cours de l'exercice écoulé, à Bâle, Glattbrugg et Dietikon. Grâce à une planification minutieuse, nous sommes en mesure d'élargir considérablement l'offre de logements locatifs dans les trois biens immobiliers existants. Le lancement des travaux de construction de la nouvelle construction à la Feldblumenweg à Zurich est également une bonne nouvelle: dès 2025, nous y proposerons 52 appartements modernes, au lieu de 24, avec une empreinte écologique conforme aux normes actuelles. Le dépôt d'une demande de permis de construire à Wallisellen pour un projet de construction de 50 logements neufs nous rend aussi confiants.

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS MAINTIENT LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES À UN NIVEAU ÉLEVÉ

La hausse fulgurante des taux d'intérêt nous invite, depuis quelque temps déjà, à nous détourner des taux d'actualisation, qui sont de plus en plus bas. Les évaluateurs de notre portefeuille immobilier se basent sur l'évolution des marchés des transactions, qui reflètent une «True and Fair Value» du marché sur la base des prix obtenus. Les trois biens immobiliers vendus à la fin de l'année à Dagmersellen, Netstal et Sargans ont pu être vendus à un prix supérieur à leur valeur au bilan et confirment ainsi les évaluations



Conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA (de gauche à droite):
Niels Roefs, Dr Andreas Spahni (président et délégué), Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer
(vice-président), Herbert Stoop

existantes alors que la demande du marché a nettement diminué. En réalisant ces transactions, nous sommes parvenus à vendre trois biens immobiliers qui ne correspondaient plus à notre stratégie, afin de nous concentrer sur le repositionnement et la construction de différents biens immobiliers dans l'agglomération de Zurich et de Bâle.

En raison de la modification de l'environnement des taux d'intérêt, nous constatons une correction des taux d'actualisation dans les évaluations. Cela a mené chez nous aussi à quelques corrections de valeur. Toutefois, celles-ci ont été globalement faibles en regard d'une valeur de portefeuille de plus de CHF 1,2 milliard.

Il n'y a pas eu de dévaluations majeures et nous ne nous attendons pas à d'importants bouleversements à l'avenir si le marché des transactions reste stable.

STABILITÉ DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons à nouveau pu attester d'un résultat d'exploitation stable. Sans tenir compte des trois repositionnements en cours et d'un nouveau bâtiment de remplacement, nous avons enregistré un volume de revenus locatifs constant. Malgré les turbulences du marché, l'activité opérationnelle se situe au niveau de l'exercice précédent et

nous avons pu confirmer le bénéfice opérationnel en tenant compte des trois ventes de biens immobiliers de moindre envergure.

Au cours de l'exercice écoulé, nous sommes restés fidèles à notre politique de financement orientée sur le très long terme et avons profité en fin d'année, dans un contexte de marché des capitaux à la structure des taux inversée, du net recul des taux d'intérêt hypothécaires à long terme pour effectuer de nouveaux rattachements. Cela nous procure un net avantage en termes de rendement par rapport aux hypothèques SARON, qui restent plus élevées, et nous assure, dans le contexte du marché, un taux d'intérêt moyen attractif de 1,36% pour tous les engagements portant intérêt, et ce pour une durée de 7,3 ans. De plus, notre taux de vacance historiquement bas de 1,3% témoigne de la forte demande de logements en état neuf, que nous étendons grâce à nos repositionnements et à nos activités de construction.

Malgré les incertitudes qui persistent actuellement sur le marché, le conseil d'administration confirme qu'il se concentre depuis des années sur un développement opérationnel positif des affaires. Par ailleurs, le travail continu sur le portefeuille assure la stabilité des revenus locatifs à long terme à un niveau attractif.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION CONFIRME SON ÉVALUATION DES RISQUES

Alors que le conseil d'administration avait déjà nettement ajusté son évaluation des risques il y a plus d'un an, l'évolution du marché est venue confirmer nos estimations. Le fait que nous privilégions depuis des années les emplacements centraux, les biens immobiliers récents et le repositionnement continu des biens immobiliers plus anciens contribue aujourd'hui largement à la stabilité de l'évaluation du portefeuille.

En dépit des modifications sensibles du marché, le conseil d'administration se voit confirmé dans sa politique. Nous ne nous attendons pas à des corrections de valeur significatives pour les biens immobiliers résidentiels. Les rendements des placements immobiliers restent attractifs et la forte demande de logements soutient également des revenus stables à long terme. Bien que des corrections d'évaluation modérées soient possibles, nous pouvons toujours obtenir un rendement supérieur à celui des obligations d'entreprise avec notre portefeuille de biens immobiliers résidentiels.

La volatilité anticipée des marchés boursiers et le temps nécessaire aux investisseurs pour réallouer leurs portefeuilles ont retardé l'extension visée et la poursuite du renforcement du portefeuille Fundamenta Real Estate. Malgré la réticence à court terme de certains investisseurs, le conseil d'administration ne constate aucun changement significatif au niveau des postes à risques stratégiques, opérationnels et financiers. Selon nos estimations, le rendement des placements immobiliers au cours des prochains trimestres proviendra exclusivement des activités opérationnelles, c'est-à-dire du cash-flow, auquel nous accordons une grande attention depuis des années.

LA DURABILITÉ, UN PILIER CENTRAL

Malgré les changements que connaît le marché, nous poursuivons de manière ciblée la trajectoire que nous avons empruntée en matière de durabilité. Les diverses activités de repositionnement des biens immobiliers existants, les nouvelles constructions planifiées et les nouveaux développements seront mis en œuvre comme prévu au cours des prochaines années et sont essentiels pour atteindre nos objectifs de durabilité.

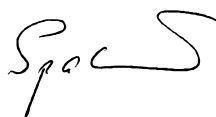
L'environnement de marché actuellement plus difficile ne doit pas nous amener à réduire les exigences que nous nous sommes fixées. Ce n'est que grâce aux activités que nous menons depuis longtemps que le portefeuille Fundamenta Real Estate est bien préparé pour l'avenir et qu'il répond aux exigences croissantes de notre société. Ainsi, dans les années à venir, nous continuerons à rendre progressivement le portefeuille plus durable et notamment plus écologique, et à réduire l'intensité énergétique et de CO₂. Grâce à des mesures ciblées, nous améliorerons toutes les dimensions de la durabilité au sein du portefeuille et répondrons ainsi au mieux aux exigences accrues en matière de logements durables.

UNE ÉVOLUTION RÉJOUISSANTE DU COURS DE L'ACTION MALGRÉ LE RALENTISSEMENT DE L'ÉCONOMIE

En Europe, la forte inflation et les hausses de taux d'intérêt ont déjà nettement affecté la consommation des ménages. En Suisse également, de nombreux secteurs affichent une croissance modeste de leur chiffre d'affaires et l'économie d'exportation subit de plein fouet la force excessive du franc suisse et la faiblesse de la demande. Face à la baisse de la pression sur les prix en provenance de l'étranger et à l'assombrissement des perspectives conjoncturelles, le pic des hausses de taux a vraisemblablement été atteint. Ainsi, les attentes positives en matière de taux d'intérêt pour l'année à venir ont d'ores et déjà redonné de l'élan aux marchés boursiers. Dans ce contexte tendu, le cours de l'action de Fundamenta Real Estate SA (FREN) a fluctué au cours de l'exercice et, malgré les changements intervenus sur le marché de l'immobilier, a affiché une performance globale (distribution comprise) de 7,9%, ce qui constitue une évolution réjouissante.

CONFIANT MALGRÉ LES DÉFIS

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA considère que l'exercice à venir sera exigeant et est conscient des défis à relever pour atteindre un résultat opérationnel stable. Néanmoins, nous percevons également des opportunités de croissance supplémentaire et d'activités de portefeuille ciblées pour une amélioration continue de la structure des revenus.



Dr Andreas Spahn
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration



RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂

Au cours de l'exercice 2023, le portefeuille a participé pour la première fois au benchmark CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Au total, ce benchmark couvre 60 portefeuilles immobiliers suisses d'une valeur de marché de CHF 173,5 milliards. Notre portefeuille a battu le benchmark et les émissions de CO₂ ont encore été réduites par rapport à l'exercice précédent.

Taux de vacance au plus bas

Grâce à la gestion active du portefeuille, le taux de vacance pour la période sous revue a de nouveau diminué et atteint un niveau record de 1,3% (exercice précédent: 1,6%).

>1 200 000 000

Suite à la vente réussie de trois immeubles qui, selon notre révision stratégique régulière, n'étaient plus conformes au portefeuille, la valeur du portefeuille immobilier a légèrement diminué pour atteindre CHF 1 204 millions.

Nouveau record pour le bénéfice opérationnel

Le bénéfice net opérationnel (hors réévaluation) a augmenté de 2,3%, passant de CHF 19,9 millions à CHF 20,3 millions, et ce malgré l'augmentation des charges liées aux intérêts.

-20% DE FRAIS D'ADMINISTRATION

Les frais d'administration ont diminué de 20,6%, passant de CHF 8,11 millions à CHF 6,44 millions.

DIVIDENDE CONSTANT

Le bénéfice net opérationnel par action a augmenté de 3% par rapport à l'exercice précédent, passant de CHF 0.66 à CHF 0.68. Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2024, le conseil d'administration proposera à nouveau une distribution de CHF 0.55 par action pour l'exercice 2023. Le dividende peut être prélevé intégralement sur le bénéfice net opérationnel.

Évolution numérique: la transformation du secteur immobilier à l'ère de l'IA et de l'innovation technologique

Nous vivons à une époque marquée par des progrès technologiques fulgurants. La transformation numérique a entraîné des bouleversements profonds dans l'économie et la société, et le secteur immobilier n'est pas épargné.

Longtemps considéré comme réticent, le secteur immobilier perçoit de plus en plus le potentiel offert par les solutions numériques pour accroître l'efficacité, réduire les coûts et améliorer l'expérience client. Le présent rapport fait le point sur l'évolution de la numérisation dans le secteur de l'immobilier et sur la direction qu'elle pourrait prendre.

La numérisation peut être appréhendée comme un changement global qui révolutionne fondamentalement les méthodes de collecte, de stockage, de traitement et d'utilisation des informations. Globalement, la numérisation consiste à transformer l'information traditionnelle en un format numérique. Ce processus présente deux avantages décisifs: d'une part, il permet d'automatiser les tâches répétitives et, d'autre part, il offre une meilleure comparabilité et un accès plus rapide aux données, ce qui est indispensable pour des processus décisionnels efficaces.

Contrairement à d'autres secteurs, celui de l'immobilier a subi moins de pression pour numériser ses activités quotidiennes, car un bien immobilier génère relativement peu de données. De plus, l'immobilier en tant que bien est sujet à une forte inertie et la marge de manœuvre à court terme des acteurs immobiliers est restreinte.

Aujourd'hui, le vent a tourné. Comme le révèle la dernière étude sur la numérisation¹ réalisée par ZIA/EY Real Estate en septembre 2023, la majorité des entreprises se trouvent dans une phase avancée du processus de numérisation. Les entreprises immobilières sont prêtes à investir dans la numérisation: selon l'étude, plus d'un tiers des entreprises investissent d'ores et déjà plus de 5% de leur chiffre d'affaires annuel dans la numérisation. La moitié des entreprises interrogées prévoient d'augmenter leurs investissements.

Mais où en est concrètement la numérisation dans le secteur de l'immobilier? Dans le domaine de la commercialisation des biens immobiliers, elle est déjà bien avancée. La commercialisation en ligne est omniprésente et les visites numériques sont désormais monnaie courante. Depuis le lancement de ChatGPT, la génération de textes de marketing par des chatbots est également une réalité.

L'utilisation de solutions numériques est aussi devenue incontournable dans le domaine de la gérance immobilière courante et de la gestion de portefeuille. Il existe peu d'organisations immobilières qui n'utilisent aucune solution numérique, même si le travail avec Excel reste très répandu. Néanmoins, un changement semble s'opérer: selon l'étude ZIA/EY, 56% des entreprises interrogées

¹ https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/noindex/ey-real-estate-digitalisierungsstudie_2023.pdf

concentrent leurs investissements sur l'implémentation de systèmes numériques en interne.

Dans le domaine de l'ESG, de nombreuses solutions numériques nouvelles voient le jour en raison de la multiplication des directives et recommandations. L'étude sur la numérisation confirme qu'il s'agit d'un besoin. Mais de nombreuses organisations sont encore à la recherche de la solution ESG optimale. Malgré la progression de la numérisation, de nombreuses étapes sont encore effectuées manuellement lors du traitement des données ESG. Face à la complexité croissante du reporting due aux différents standards et benchmarks, une numérisation exhaustive devient indispensable.

DÉFIS LIÉS À L'ADOPTION DES SOLUTIONS NUMÉRIQUES

Bien que l'on soit conscient de leur nécessité et de leur utilité indiscutable, la mise en œuvre de stratégies de numérisation et l'introduction de solutions numériques se heurtent souvent à des obstacles.

Dans le cadre de l'enquête menée aux fins de l'étude ZIA/EY, il est apparu clairement que près de la moitié des entreprises interrogées considèrent l'acceptation des innovations technologiques comme un défi. Dans de telles situations, un leadership efficace ainsi qu'une gestion professionnelle du changement revêtent une importance cruciale.

L'étude révèle également que le manque de transparence des structures de données et la qualité insuffisante des données constituent une difficulté pour une grande majorité. À ce jour, très peu d'organisations immobilières utilisent une infrastructure de données évolutive. Les différents systèmes de l'environnement informatique qui s'est développé au fil du temps ne communiquent pas entre eux, et pour un simple reporting de portefeuille, il faut rassembler manuellement les données de différents systèmes. Cela est non seulement chronophage, mais aussi source d'erreurs. Or, à long terme, une bonne qualité des données est essentielle pour automatiser les processus ou utiliser des applications basées sur l'intelligence artificielle. Dans le domaine de l'ESG, les investisseurs et les autorités de régulation exigent de plus en plus la collecte et la publication de données sur la durabilité. Cela souligne l'importance d'une stratégie globale en matière de numérisation et de données afin de rester compétitif sur le long terme.

Pour rester compétitif dans un secteur immobilier en pleine évolution, l'utilisation efficace des données devient de plus en plus importante pour les organisations immobilières. Cela implique la mise en place d'une infrastructure de données évolutive qui rassemble et historise de manière stratégique toutes les informations pertinentes dans ce que l'on appelle un «data warehouse». Dans ce contexte, assurer la qualité des données est particulièrement important, surtout dans des domaines tels que le reporting ESG, où l'exactitude et la fiabilité des indicateurs publiés font l'objet de contrôles de plus en plus stricts.

Une infrastructure de données robuste permet non seulement d'automatiser les processus de données et commerciaux, mais aussi de prendre des décisions fondées sur les données. De plus, elle crée les conditions nécessaires à l'utilisation de systèmes d'intelligence artificielle qui nécessitent un volume important de données de haute qualité. L'utilisation de la réalité virtuelle (VR) et de la réalité augmentée (RA) ainsi que d'autres outils numériques destinés à la visite, à la location et à la vente de biens immobiliers devrait encore gagner en importance.

Le rôle des technologies de blockchain dans le secteur immobilier reste à découvrir. Bien que des initiatives et des projets pilotes existent, le marché hésite encore à adopter largement ces technologies. Toutefois, le potentiel est considérable, notamment dans le domaine des smart contracts et des transactions immobilières.

Dans ce contexte, l'investissement dans la formation continue et la sensibilisation du personnel à l'utilisation des systèmes et des données numériques revêt également une importance croissante. Une attention particulière est accordée au développement des compétences en matière de données, afin de promouvoir une gestion efficace et axée sur les données au sein des entreprises. Malgré tous les progrès technologiques, l'homme continuera à jouer un rôle central, du moins à moyen terme.



Dr Massimo Mannino

Massimo Mannino est cofondateur et associé de la société Novalytica AG, un fournisseur leader de données immobilières et de services d'analyse de données. Il est en charge des activités de projet et dirige les domaines du reporting de portefeuille immobilier et de la gestion des données ESG. Titulaire d'un doctorat en économie, il enseigne en outre le big data et le machine learning aux universités de Zurich et de Lucerne.

Approches de solutions pour la création de logements modernes et durables

En tant que société par actions immobilière, Fundamenta Real Estate SA est de plus en plus responsable envers ses actionnaires, ses locataires et le public de satisfaire aux exigences de durabilité et, si possible, de créer une plus-value sociale grâce à ses biens immobiliers. À cet égard, les biens immobiliers vieillissants situés en milieu urbain constituent le plus grand défi car ils ne peuvent être repositionnés qu'avec précaution.



Zurich, Sihlfeldstrasse 141

LES EMPLACEMENTS URBAINS DE PREMIER ORDRE EXIGENT UNE ATTENTION PARTICULIÈRE

Peu de temps après sa création en décembre 2006, Fundamenta Real Estate SA a acquis son premier bien immobilier en centre-ville, dans la Tösstalstrasse/Neustadtgasse à Winterthur. Ce prestigieux bien immobilier ancien situé dans la vieille ville de Winterthur agrmente aujourd'hui encore le portefeuille en tant que bien immobilier existant éprouvé et bien loué. Au fil des années, nous nous sommes concentrés sur l'acquisition de biens immobiliers résidentiels dans les villes de Zurich, Bâle, Berne, Winterthur et Saint-Gall, où se trouvent aujourd'hui plus de la moitié de nos biens. Depuis de nombreuses années, nous travaillons avec notre gestionnaire d'actifs, Fundamenta Group (Schweiz) AG, sur notre parc immobilier afin de le renouveler par

le biais de repositionnements ou de nouvelles constructions sélectives, de le sécuriser sur le long terme et d'adapter l'offre de biens immobiliers anciens à l'évolution des besoins.

«Les barrières légales empêchent la construction et la densification dans les zones urbaines et limitent le repositionnement des biens immobiliers anciens ainsi que les constructions nouvelles de remplacement.»

Le fait que le Conseil fédéral et le Parlement veuillent assouplir les conditions de construction ou de rénovation de logements en cas de dépassement des valeurs limites de bruit n'est pas un hasard, car la pénurie de logements est particulièrement aiguë dans les villes et les grandes agglomérations. Depuis plusieurs années, les ordonnances sur la protection contre le bruit contenues dans la loi sur la protection de l'environnement limitent massivement la construction dans les zones exposées au bruit. Mais ce n'est là qu'un aspect qui nous limite dans de nombreuses décisions de repositionnement ou de construction de remplacement. Ainsi, les règlements de construction et de zonage ne permettent souvent pas des utilisations à des hauteurs plus élevées, ce qui élimine d'emblée les surélévations dans les zones urbaines et rend les nouvelles constructions parfois peu attrayantes. En effet, les plans de zonage, les lignes de construction et les indices d'utilisation ne permettent parfois même pas d'atteindre les surfaces locatives des anciens biens immobiliers existants.

LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES COMPLIQUE LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sans conteste, les biens immobiliers anciens avec leur style architectural caractéristique méritent d'être conservés, tout particulièrement dans les centres-villes. L'isolation des façades ou le remplacement des fenêtres et des portes historiques sont des sujets récurrents dans le cadre de la rénovation. Il ne faut pas sous-estimer l'ampleur des travaux nécessaires dans les bâtiments classés, pour autant qu'ils soient autorisés, afin de satisfaire aux exigences énergétiques visées et d'apporter les modifications nécessaires aux plans des appartements pour que les locataires puissent disposer d'un logement moderne.

L'installation d'ascenseurs et la construction sans obstacles, souvent impossibles à réaliser dans les biens immobiliers anciens en ville, constituent également des défis.

Avec la rénovation du bien immobilier de la Zentralstrasse à Zurich, Fundamenta Real Estate SA a démontré qu'il était possible de réaliser certaines choses sur le plan de la technique de construction. La rénovation de ce bien immobilier datant de 1911 comprenait l'aménagement des combles pour gagner de l'espace habitable supplémentaire, l'installation d'un ascenseur, la rénovation des cuisines et des salles d'eau ainsi qu'un repositionnement des unités d'habitation avec un agencement optimal.

La rénovation en profondeur de biens immobiliers anciens dans les règles de l'art est une opération coûteuse qui ne peut être justifiée auprès des actionnaires que par une hausse des loyers. De plus, les rénovations bien planifiées et les nouvelles constructions présentent depuis des années un potentiel de revalorisation par rapport aux coûts de construction. Les repositionnements et les nouvelles constructions sont essentiels pour exploiter sur le long terme le potentiel de valeur du portefeuille.

LE REMPLACEMENT DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE FOSSILES EST SOUVENT SOUMIS À DE NOMBREUSES RESTRICTIONS

Si les sondes géothermiques, les pompes à chaleur et les installations photovoltaïques font aujourd'hui partie des équipements standard pour les constructions nouvelles, cela reste difficile pour les biens immobiliers anciens situés en milieu urbain. Le manque d'espace ne permet pas de forer des sondes géothermiques, et les vastes zones de protection des eaux dans de nombreuses régions, villes et agglomérations compliquent de tels projets. De plus, dans les zones urbaines, les installations photovoltaïques ne sont soit pas souhaitées, soit peu efficaces en raison de l'exiguïté des lieux avec seulement quelques mètres carrés de surface. Pour remplacer les systèmes de chauffage fossiles, il ne reste alors souvent que les pompes à chaleur ou le raccordement au réseau de chauffage à distance régional, fréquemment imposé par les communes.

Les nouvelles constructions offrent une marge de manœuvre pour atteindre les objectifs de durabilité visés. Elles remplacent généralement des biens immobiliers contaminés ou en mauvais état. Une rénovation intégrale ne serait souvent pas rentable et n'aurait notamment pas les effets escomptés en termes de durabilité.

«Les repositionnements ciblés et les constructions nouvelles de remplacement permettent de prolonger considérablement le cycle de vie des bâtiments du portefeuille et de réduire les coûts d'entretien. Ils sont par ailleurs essentiels pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de CO₂.»

UNE DENSIFICATION BIEN PENSÉE ET PLUS D'ESPACE HABITABLE GRÂCE À DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS CIBLÉES

Bien que de nombreuses obligations légales entravent la marge de manœuvre, les nouvelles constructions permettent parfois de créer plus d'espace habitable que celui offert par les anciens biens immobiliers existants. Ce n'est pas qu'une question de surface locative, mais aussi et surtout de nombre de nouveaux logements prévus pour répondre à la forte demande et aux exigences de notre société.

Actuellement, Fundamenta Real Estate SA réalise une construction nouvelle à la Feldblumenweg à Zurich, qui offrira dans un peu plus d'une année 52 logements à la place de 24 anciens appartements de l'ancien immeuble datant de 1948. Le règlement de construction et de zonage de la ville de Zurich nous permet de doubler la surface utilisable sur ce terrain.

Dès 2020, nous avons pu proposer 29 appartements modernes et particulièrement bien conçus à la Geibelstrasse à Zurich, là où se trouvaient jusqu'alors seulement une surface commerciale et quatre appartements. Nous avons également pu mettre à la disposition des locataires, au début de l'été 2022, 27 nouveaux logements à la Mutschellenstrasse à Zurich. La construction répond aux objectifs climatiques les plus modernes et résout la problématique du bruit de cette rue très fréquentée grâce à une architecture et un mode de construction bien pensés.

De plus, une construction nouvelle de remplacement est prévue à Dietikon et une autre dans la ville de Zurich. Toutes les activités et tous les investissements constituent des étapes importantes pour organiser le portefeuille de manière durable sur le long terme et pour prolonger son cycle de vie.

REVALORISATION DU PATRIMOINE URBAIN PAR DES REPOSITIONNEMENTS ET DE NOUVEAUX CONCEPTS SPATIAUX

Ces dernières années, Fundamenta Real Estate SA a repositionné plusieurs biens immobiliers, principalement urbains, en y consacrant un volume d'investissement considérable. Parmi ceux-ci, quatre biens sont situés à Zurich, deux à Bâle et à Berne, et respectivement un à Frauenfeld, Lucerne et Muri. Pour tous les biens, les concepts spatiaux existants ont été soigneusement examinés et, lorsque cela était possible, des logements supplémentaires ont été créés grâce à une répartition innovante des pièces.

Actuellement, trois autres repositionnements sont en cours de réalisation à Glattbrugg, Dietikon et Bâle, et trois autres projets sont en cours de planification dans la ville de Zurich.

L'examen régulier de notre portefeuille et les décisions nécessaires concernant les repositionnements ou les nouvelles constructions de biens sélectionnés contribuent largement à la stabilité à long terme du portefeuille et à la situation de rendement opérationnelle.

Une gestion active du portefeuille n'exclut toutefois pas la vente de biens immobiliers moins attractifs, puisqu'il s'agit de mettre à profit de manière optimale les ressources disponibles et de développer continuellement le portefeuille



Dr Andreas Spahni est président du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA. Il est titulaire d'un diplôme en gestion d'entreprise de l'Université de Zurich et dispose de plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de la finance et des placements. Il est membre actif du conseil d'administration de plusieurs sociétés des secteurs financier et technologique.

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

Fundamenta Real Estate est l'unique société immobilière cotée à la SIX Swiss Exchange qui se concentre sur l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

Nos investisseurs bénéficient d'une approche de gestion globale et active visant à créer des valeurs durables. À cet effet, nous combinons une offre de surfaces qui correspond à la demande du marché avec un impact environnemental aussi faible que possible.

Le portefeuille résidentiel, axé sur les besoins du marché, se caractérise par une demande solide et constante et affiche une résistance globalement bonne aux fluctuations conjoncturelles, permettant de dégager des revenus locatifs durables. La récurrence des revenus locatifs est l'une des principales conditions pour une distribution pérenne de dividendes aux actionnaires.

Sur le segment dédié à l'immobilier résidentiel, nous investissons dans un portefeuille très proche des besoins du marché et qui correspond à la demande. Cela implique une réflexion constante sur des aspects tels que l'évolution des besoins des usagers ou les tendances au sein de la société. Près de 76% des logements du portefeuille comptent au maximum trois pièces. 85% des logements présentent un loyer net inférieur à CHF 2 000.–.

Géographiquement, nos biens immobiliers sont répartis dans toute la Suisse alémanique. Et nous veillons à une pondération équilibrée des tailles des biens. Fin 2023, notre portefeuille comportait 73 biens immobiliers, pour une valeur de bilan de CHF 1 204,3 millions.

Alors que le conseil d'administration, en tant qu'organe suprême, assure la direction et la surveillance de notre société, le délégué du conseil d'administration prend en charge la gestion opérationnelle. Dans ce cadre et pour d'autres tâches liées à la gestion immobilière, Fundamenta Group (Schweiz) AG nous apporte tout son soutien afin de garantir une structure organisationnelle efficace, professionnelle et simplifiée. Les plus de 40 expertes et experts de Fundamenta Group (Schweiz) AG nous offrent des prestations de gestion d'actifs intégrales ainsi que des solutions sur mesure. Cela comprend des services allant de l'acquisition à la gestion de biens et de portefeuilles en passant par le développement immobilier. Ensemble, nous apportons de la création de valeurs durable pour nos investisseurs grâce à une action interdisciplinaire, intégrale et personnalisée.

FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Toutes les compétences

FINANCES

Planification financière, gestion financière, comptabilité, contrôle de gestion, gestion des risques, rapports de conformité et relations avec les investisseurs

TRANSACTION

Sourcing, conseil et soutien pour les investissements et les désinvestissements, ainsi que les processus associés jusqu'à la conclusion de la transaction



DÉVELOPPEMENT

Gestion active et globale dans les projets de développement et de construction, de la définition stratégique de solutions à la mise en place et au transfert dans le portefeuille

GESTION

Gestion intégrale (stratégique, méthodique et opérationnelle) des biens immobiliers tout au long de leur cycle de vie

TRANSACTION

Le domaine Transactions couvre l'ensemble du processus, depuis la recherche de biens appropriés (sourcing, examen, préparation, demande) jusqu'à la conclusion de la transaction (exécution). L'identification de biens appropriés et la bonne exécution des transactions sont déterminantes pour la réalisation des objectifs stratégiques. Un processus d'investissement structuré en plusieurs étapes régit l'expansion et le développement du portefeuille immobilier de manière à garantir le respect de la stratégie et du cadre fixé (valeurs cibles, règlement de placement). Le conseil d'administration décide des demandes d'investissement.

DÉVELOPPEMENT

La mission principale du domaine Développement est le contrôle actif et la mise en œuvre ciblée des projets de durabilité (nouvelles constructions, constructions de remplacement, réaffectations, rénovations et modernisations). Un guichet unique assure l'intégralité de la gestion de projet, de la planification stratégique à la réalisation.

GESTION

Le domaine Gestion couvre tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers. La création de valeur est dynamique, grâce à la mise en œuvre d'une gestion active au niveau du portefeuille et des biens. Des partenaires extérieurs sont chargés de la gestion des biens, ce qui garantit une supervision et un suivi étroits. Les services de gestion immobilière ont un impact sur les coûts d'exploitation et de gestion ainsi que sur les revenus des biens immobiliers et influencent directement l'évolution du rendement.

FINANCES

Le domaine Finances couvre des tâches telles que la planification financière, la gestion du financement, la comptabilité, le contrôle de gestion, la gestion des risques, la compliance et le reporting. Une équipe dédiée de gestion des relations avec les investisseurs maintient un dialogue direct et des contacts personnels avec les investisseurs.

Fundamenta Group (Schweiz) AG est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers. Elle gère des véhicules de placement collectifs et accompagne les propriétaires immobiliers institutionnels et privés tout au long de la chaîne de valeur immobilière. Le patrimoine immobilier géré excède CHF 3 milliards.

Durabilité

Sur la base d'une analyse de matérialité, une stratégie de durabilité globale a été définie pour le portefeuille de Fundamenta Real Estate SA, qui couvre les sujets dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des parties prenantes externes et internes.

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu des risques transitoires susceptibles de découler de modifications au niveau des exigences réglementaires, par exemple, des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO₂ ou les exigences énergétiques.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE CO₂

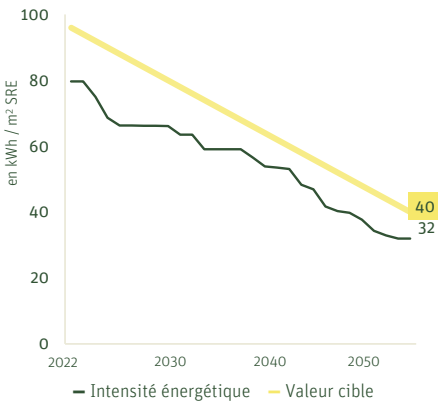
La consommation totale d'énergie – hors électricité consommée par les locataires – des bâtiments achevés de Fundamenta Real Estate SA s'élève pour la pé-

riode de référence à 16 511 MWh. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 3 276 t, dont 2 528 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout, biogaz, biomasse) et 748 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage à distance). Conformément à la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ EN CO₂ ET EN ÉNERGIE

Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO₂, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les trajectoires de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m² SRE (surface de référence énergétique) et 2,6 kg CO₂/m² SRE d'ici 2050. Les émissions de CO₂ restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles

OBJECTIFS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



dans l'approvisionnement par conduites (électricité et chauffage à distance) ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives.

Au cours de l'exercice, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 79,7 kWh/m² SRE et de 15,8 kg CO₂/m² SRE, ce qui, corrigé des variations climatiques, représente une légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (71,6 kWh/m² SRE et 14,3 kg CO₂/m² SRE). En termes effectifs, c'est-à-dire sans normalisation des données de consommation corrigées des variations climatiques, en 2022, la consommation d'énergie a diminué de 1,5% en données comparables par rapport à l'exercice précédent, soit une réduction de 4,8% des émissions de CO₂.

Nous avons participé avec notre portefeuille au benchmark CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Les approches méthodologiques pour le calcul des intensités ne sont que partiellement standardisées dans le secteur. La méthodologie de calcul de notre partenaire externe pour les consommations d'énergie corrigées des variations climatiques, les émissions de CO₂ ainsi que les intensités diffère légèrement de celle de la REIDA sur quelques points. Dans le rapport CO₂ de la REIDA, le portefeuille de Fundamenta Real Estate SA présente pour l'année 2022 une intensité d'émission de CO₂ corrigée des variations climatiques de 12,7 kg CO₂/m² SRE, ce qui représente une amélioration par rapport à l'année précédente 2021 où l'intensité d'émission de CO₂ était de 13,1 kg CO₂/m² SRE. En comparaison, la valeur du benchmark REIDA en 2022 est de 13,5 kg CO₂/m².

PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLE – EXEMPLES SÉLECTIONNÉS

GLATTBRUGG, TALACKERSTRASSE 53B

L'assainissement total, qui a débuté en avril 2023, permettra d'améliorer considérablement les performances énergétiques et les émissions de CO₂ du bien immobilier de la Talackerstrasse, conformément à la stratégie définie pour les biens immobiliers. Toute

l'enveloppe du bâtiment a été entièrement rénovée et dotée d'une isolation efficace sur le plan énergétique. L'installation d'une pompe à chaleur a permis de passer d'un approvisionnement fossile à un approvisionnement moderne en chaleur. De plus, une installation photovoltaïque d'une puissance de 25 kWp a été ajoutée sur le toit. L'électricité solaire produite alimente la technique du bâtiment, les appartements locatifs ainsi que les stations de recharge électrique dans le parking avec un tarif d'électricité solaire avantageux. La première location du bien immobilier rénové a eu lieu en février 2024.

ZURICH, FELDBLUMENWEG 18/20/22/24

Dans le quartier très prisé d'Altstetten à Zurich, une construction neuve de remplacement permet de plus que doubler le nombre d'appartements, qui passe de 24 à 52. Le rapport entre la surface locative et la surface du terrain était de 0,59 pour l'ancien ensemble. Grâce au projet de construction lancé en avril 2023, le rapport d'utilisation sera amélioré pour atteindre 1,20. Le bien-être des futurs habitants du lotissement réaménagé sera encore amélioré par un aménagement environnemental de qualité favorisant les interactions sociales ainsi que la biodiversité. La proximité du centre-ville et la facilité d'accès à de nombreuses offres du quartier sont prises en compte grâce à environ 110 places de stationnement séparées pour différents types de vélos et de remorques, afin d'encourager la mobilité active et écologique. En matière de technique du bâtiment, la construction neuve de remplacement convainc par une pompe à chaleur à sondes géothermiques efficace sur le plan énergétique, une installation photovoltaïque d'une puissance de 63 kWp et une installation de base complète pour la mobilité électrique. La consommation sur place de l'électricité solaire autoproduite est rendue possible grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). Les nouveaux logements seront occupés pour la première fois au printemps/à l'été 2025

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGION

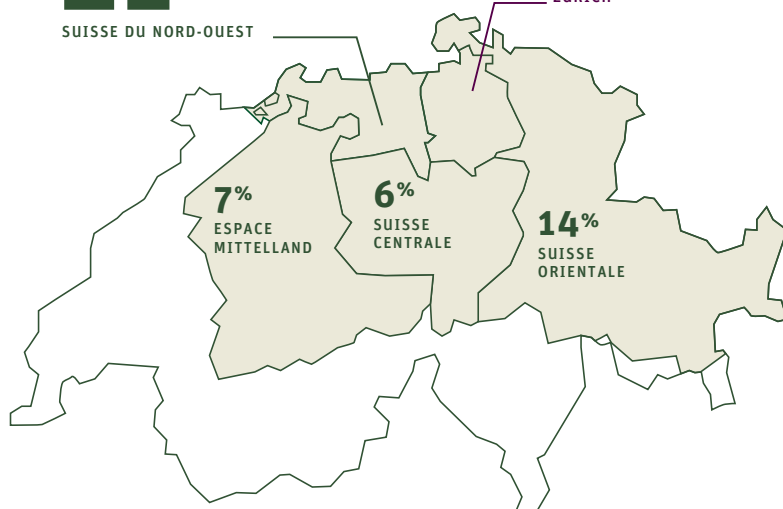
Par valeur de bilan – répartition par grandes régions (OFS/OFAT)

21%

SUISSE DU NORD-OUEST

52%

ZURICH



PORTEFEUILLE IMMOBILIER



3.9%

QUOTE-PART DE L'IMMEUBLE LE PLUS IMPORTANT EN PORTEFEUILLE

Taille d'un immeuble en % de la valeur vénale des immeubles

MATRICE STRATÉGIQUE

Modèle de scoring de Fundamenta Group (Schweiz) AG, par rapport à la valeur au bilan

71%

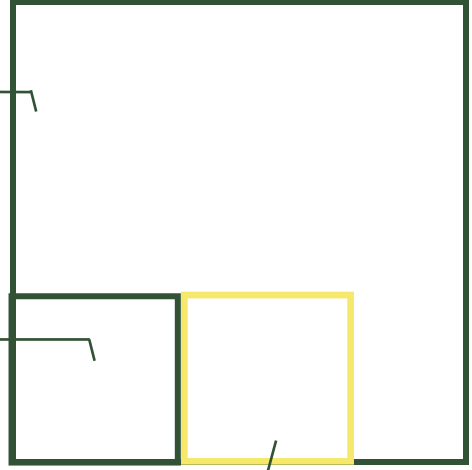
DÉTENTION ACTIVE

14%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION

15%

REPOSITIONNEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS



PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Projet de repositionnement dans la Talackerstrasse, Glattbrugg

Gestion active de la dette – la règle d’or

Les dix dernières années, l’immobilier a connu une évolution très positive et s’est presque avéré être un gage de stabilité des rendements. Toutefois, le passé récent nous a montré que l’évolution des conditions du marché a rendu le marché immobilier plus dynamique et plus complexe et que nous sommes confrontés à une nouvelle réalité.

Par conséquent, il est d’autant plus important que non seulement les biens immobiliers, mais aussi les capitaux étrangers bénéficient d’une gestion active. Notre gestionnaire d’actifs, Fundamenta Group (Schweiz) AG, nous a permis de jeter un coup d’œil en coulisses pour comprendre ce que cela signifie dans la pratique.

Tout d’abord, rappelons quelques faits pour illustrer l’importance d’une gestion active des capitaux étrangers. Nous, Fundamenta Real Estate SA, disposons d’un portefeuille immobilier de CHF 1,2 milliard, qui comporte en même temps des hypothèques d’un montant de CHF 650 millions pour le financement des biens immobiliers.

Outre divers facteurs qui, par leur influence, ont provoqué des changements dans les conditions du marché, les adaptations des taux directeurs sont sans doute l’aspect le plus important. L’adaptation des taux directeurs, qui sont passés de $-0,75\%$ à $+1,75\%$ actuellement, n’a toutefois eu qu’une incidence minime sur nos coûts de financement externe. La réponse à la question de savoir pourquoi nous avons été moins touchés par la hausse des taux se compose de trois éléments qui sont au cœur de la gestion active de notre passif: la politique de financement, la stratégie de financement qui en découle et la mise en œuvre tactique.

LA POLITIQUE DE FINANCEMENT COMME PIERRE ANGULAIRE

L’élaboration d’une politique de financement, définie par le conseil d’administration, constitue le fondement.

Pour ce faire, l’évaluation des risques préparée par le gestionnaire d’actifs est consultée, complétée et adoptée. Le conseil d’administration charge également le gestionnaire d’actifs de tenir compte du risque et de la structure du capital des investissements à sécuriser lors de l’élaboration de la stratégie de financement (voir ci-dessous). Par ailleurs, les sources et les instruments de financement doivent être diversifiés et la gestion des liquidités ainsi que les coûts de financement et la structure des échéances doivent être pris en compte en conséquence.

En outre, les exigences réglementaires et les attentes des parties prenantes telles que les investisseurs et les partenaires financiers doivent être intégrées et surveillées.

ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE DE FINANCEMENT SUR LA BASE DE LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Dans un deuxième temps, notre gestionnaire d’actifs élabore la stratégie de financement, qui découle de la politique de financement et est approuvée par le conseil d’administration. Celle-ci précise diverses directives en rapport avec la politique de financement: ainsi, seuls des établissements de financement de premier ordre (avec des consignes concernant les notations) domiciliés en Suisse doivent être utilisés pour les financements par capitaux étrangers. En ce qui concerne la structure du capital, il faut viser un taux de fonds propres minimum supérieur à 40%.

Les biens immobiliers constituant un investissement à long terme inscrit à l'actif du bilan, le passif correspondant, et donc les capitaux étrangers et leur financement, doivent être établis et sécurisés à long terme. Une durée plus longue et des coûts de financement comparativement bas, avec des cash-flows opérationnels réguliers issus des revenus locatifs, sont en principe plus souhaitables que la minimisation à court terme des coûts de financement et une durée courte.

À cet égard, la stratégie de financement peut définir une durée minimale pour l'ensemble des financements externes portant intérêt, ainsi que la part à garantir par des hypothèques à taux fixe et la structure des échéances. Pour les deux prescriptions, des fourchettes peuvent également être définies afin de pouvoir réagir de manière opportuniste à certaines conditions de marché.

En ce qui concerne les instruments de financement ou les produits à utiliser, les critères susmentionnés doivent à nouveau être harmonisés avec la stratégie en matière d'actifs.

UNE DIMENSION SOUS-ESTIMÉE

Pour contrebalancer les explications très techniques, on peut aussi parler d'attractivité dans le monde de la finance. Pour le formuler de manière plus spécifique, il s'agirait des instruments de financement plus ou moins attractifs.

Ainsi, pour des raisons de conditions de financement, des considérations liées à la structure du capital ou à la taille de la société, les crédits non garantis, les obligations, etc. peuvent s'avérer moins attractifs que, p. ex., les hypothèques garanties sous forme d'hypothèques sur le marché monétaire, les hypothèques

fixes ou les opérations SWAP couvertes. De plus, les exigences réglementaires exercent une forte influence sur le choix des produits de financement: p. ex., les biens immobiliers résidentiels en excellent état et situés à des emplacements de premier choix peuvent généralement être davantage grevés que les immeubles commerciaux situés en périphérie. Dans ce contexte, notre gestionnaire d'actifs veille tout particulièrement à une large structure d'échéances ainsi qu'à une diversification des partenaires de financement.

De plus, des produits financiers nouveaux et alternatifs sont constamment examinés en fonction de leur compatibilité avec la stratégie de financement et la stratégie relative aux actifs.

MISE EN ŒUVRE TACTIQUE

Enfin, troisième facteur de cette équation, une mise en œuvre optimale de la stratégie de financement pré suppose un suivi et une gestion actifs des liquidités ainsi qu'un reporting régulier pour surveiller les ratios, les fourchettes et les covenants existants. Un comité de financement a été mis en place à cet effet chez notre gestionnaire d'actifs, qui vérifie la mise en œuvre tactique de la stratégie de financement lors de réunions régulières et décide des éventuelles mesures à prendre. Le comité analyse et discute des marchés actuels des capitaux et du crédit, de diverses prévisions de taux d'intérêt, de scénarios de marché ainsi que de leurs effets sur la situation en matière de financement. Une attention particulière est toutefois accordée au long terme et aux investissements à l'actif. L'intégration de représentants de l'Asset Management et du département financier garantit que tous les aspects sont pris en compte lors de la prise de décision.

La stratégie de financement de notre gestionnaire d'actifs définit des fourchettes tactiques qui permettent de réagir de manière opportuniste aux conditions du marché. En cas de dépassement ou de sous-dépassement des ratios ou des fourchettes, il prend des mesures appropriées, telles qu'un appel d'offres ou la souscription d'hypothèques à taux fixe.

Si des opportunités de financement sont identifiées sur la base des conditions du marché, notre gestionnaire d'actifs lance des négociations avec divers partenaires de financement. Il dispose pour cela d'une large base de contacts avec des instituts de financement de premier ordre et entretient également des échanges permanents avec de futurs partenaires potentiels. Une communication ouverte et transparente constitue la base d'une collaboration fructueuse avec les banques.

Dès lors que des propositions de fixation d'hypothèques sont élaborées par le comité de financement, elles sont formellement approuvées par le conseil d'administration. Le gestionnaire d'actifs s'occupe ensuite du traitement et de la documentation des instruments de financement correspondants.

Il s'avère qu'une gestion active des capitaux étrangers – ou, en d'autres termes, une application habile de la politique de financement, de la stratégie et de la mise en œuvre tactique – ne permet pas seulement d'obtenir un avantage concurrentiel indéniable. La synergie de ces éléments permet également à notre gestionnaire d'actifs de prendre des décisions optimales et de déployer efficacement les ressources, ce qui constitue une base solide pour générer des rendements à long terme pour les actionnaires de Fundamenta Real Estate.



La gestion active des capitaux étrangers fait partie intégrante de notre gestion de portefeuille résolument tournée vers l'avenir.



Éveil urbain

Dietikon, dans l'agglomération de Zurich, que certains appellent la «Speckgürtel» (banlieue aisée) de Zurich, est le théâtre de la transformation de nos biens immobiliers de la Bollenhofstrasse. Notre gestionnaire d'actifs, Fundamenta Group (Schweiz) AG, a examiné à peu près toutes les variantes possibles pour faire entrer les biens immobiliers dans l'ère moderne. Pour la petite histoire:

l'acquisition des trois immeubles résidentiels datant de 1967 et répartis sur plusieurs parcelles remonte à 2007. Dans le cadre de nos mesures continues visant à obtenir un positionnement durable de notre portefeuille, nous avons soumis les trois biens immobiliers à un examen complet.

Les traces laissées par les décennies passées exigeaient une rénovation de grande envergure. Toutefois, notre gestionnaire d'actifs n'a pas voulu se contenter d'effectuer les travaux de remise en état les plus évidents pour assurer aux biens immobiliers une place dans le présent, mais il a étudié de manière approfondie toutes les possibilités et développé les stratégies les plus diverses.

UNE ÉVOLUTION TOURNÉE VERS L'AVENIR

Si vous vous demandez à présent quelles étaient ces stratégies, nous vous en donnons volontiers un aperçu. Les options envisageables, à savoir la construction neuve de remplacement, la rénovation ou encore la modernisation avec une surélévation en bois, ont toutes les trois été examinées. L'objectif était de quantifier et de comparer un maximum de facteurs, tels que la possibilité de créer nettement plus de logements en construisant du neuf ou de détruire l'énergie (grise) concentrée dans l'existant en le démolissant.

Le fait qu'une petite partie de l'un des terrains soit en copropriété avec un voisin a rendu la tâche encore plus complexe. De plus, l'un de nos bâtiments était mitoyen du sien. Cela a exigé un dialogue approfondi. En jargon moderne, on parle aujourd'hui volontiers de «stakeholder management actif».

Alors, comment résoudre cette situation? Après d'intenses discussions et en envisageant les solutions les plus diverses, notre gestionnaire d'actifs a réussi à trouver un accord avec le voisin pour qu'il nous cède sa part de copropriété. En contrepartie, nous lui avons cédé la surface de terrain de 190 m² correspondant à sa part de copropriété, directement adjacente à son ancien terrain. Parallèlement, il nous a cédé à son tour le droit d'utilisation lié à la surface en question, plus une compensation, afin que nous puissions en tenir compte dans notre projet. Il n'a pas seulement gagné en argent, il dispose aussi désormais d'un bâtiment indépendant et d'un espace libre supplémentaire qui lui offre plus d'intimité.

AVANTAGES COMMUNS

Pour nous, la plus-value résulte du fait que nous pouvons construire nettement plus d'espace habitable que jusqu'à présent, notamment grâce au transfert d'affectation. Notre décision était prise: ce serait un projet de construction nouvelle offrant environ un tiers de surface habitable en plus par rapport à l'existant. De plus, le nombre de bâtiments passe de trois à deux – de quatre étages chacun. La mise à disposition d'un plus grand espace vert d'un seul tenant constitue un autre effet positif. Globalement, les décisions reflètent une augmentation du nombre de mètres carrés et une augmentation du nombre de logements. Une situation gagnant-gagnant.

DES PROGRÈS POUR UN AVENIR DURABLE

Outre l'intention d'obtenir une augmentation de la surface habitable disponible, l'intégration d'aspects de durabilité a également été un facteur clé dans les prises de décision de notre gestionnaire d'actifs. En conjuguant l'optimisation de l'espace et l'utilisation de technologies durables, il s'agit non seulement d'atteindre un confort (d'habitation) aussi élevé que possible, mais aussi de construire en préservant les ressources pour les générations futures.

C'est pourquoi le choix de la source de chaleur – chauffage urbain ou pompe à chaleur à sonde géothermique – a été longuement évalué. Merveilleuse coïncidence, la ville de Dietikon prévoyait d'étendre son réseau de chauffage à distance. Seulement, la ville était confrontée à un obstacle: elle ne disposait pas de suffisamment de place pour installer les conduites nécessaires au chauffage à distance.

Comment dit-on déjà? Fais le bien et parles-en autour de toi. C'est exactement ce qu'a fait notre gestionnaire d'actifs en permettant à la ville de faire passer une partie des conduites à travers notre terrain.

Cela a permis dans le même temps de raccourcir les conduites et donc de réduire les coûts de construction. Voilà qui montre que lorsque deux parties cherchent à échanger ouvertement, il existe souvent une solution qui profite aux deux. Vient s'ajouter à cela le fait que la source du réseau de chauffage à distance est constituée par les rejets thermiques de l'usine de traitement des déchets de Dietikon, ce qui garantit là encore une utilisation efficace de l'énergie, qui plus est dans le respect du climat. Naturellement, les toits sont équipés d'une installation photovoltaïque.

Tous ces efforts sont récompensés par le fait qu'un permis de construire a déjà été obtenu et que les travaux de construction devraient commencer en avril 2024.

L'approche de notre gestionnaire d'actifs, qui consiste à examiner en détail les différentes options permettant d'envisager l'avenir des biens immobiliers, s'est révélée gagnante pour tout le monde. Les efforts coordonnés permettent non seulement de créer plus d'espace pour vivre, mais aussi de façonner un avenir un peu plus durable pour la région.



Visuel du futur lotissement de la Bollenhofstrasse

Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	31.12.2023	31.12.2022
Liquidités	2 260	1 347
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 851	4 631
Autres créances	1 567	1 854
Compte de régularisation de l'actif	171	245
ACTIF CIRCULANT	9 849	8 076
Immeubles en portefeuille	1 134 700	1 190 020
Développements	69 559	26 368
Impôts différés sur les bénéfices actifs	1 929	331
ACTIF IMMOBILISÉ	1 206 189	1 216 719
ACTIFS	1 216 038	1 224 795
Engagements résultant de livraisons et de prestations	949	616
Engagements financiers à court terme	22 086	13 292
Autres engagements à court terme	8 982	8 441
Compte de régularisation du passif	1 115	1 675
FONDS DE TIERS À COURT TERME	33 132	24 024
Engagements financiers à long terme	638 253	651 596
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	46 205	42 499
FONDS DE TIERS À LONG TERME	684 458	694 095
FONDS DE TIERS	717 591	718 120
Capital-actions	180 377	180 377
Réserves de capital	128 667	145 201
Réserves issues du bénéfice	189 403	181 097
FONDS PROPRES	498 447	506 675
PASSIFS	1 216 038	1 224 795

Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	2023	2022
Revenus locatifs nets réels	41 016	40 929
Autres produits d'exploitation	120	109
PRODUIT D'EXPLOITATION	41 136	41 039
Charges immobilières	-5 730	-5 183
Charges d'administration	-6 440	-8 109
CHARGES D'EXPLOITATION	-12 170	-13 292
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	-10 041	3 864
Résultat de la vente d'immeubles de placement	864	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	19 789	31 610
Résultat financier	-8 944	-5 151
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	10 845	26 459
Impôts sur le bénéfice	-2 539	-4 192
BÉNÉFICE NET	8 306	22 267
Bénéfice net par action en CHF	0.28	0.74
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation en CHF	0.68	0.66

COMPTE DE RÉSULTAT

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC

Le présent rapport compact et le rapport annuel complet («complet») sont également disponibles en ligne:
Découvrez des graphiques et des informations intéressantes sur l'exercice 2023 en un clic sous gb.fundamentarealestate.ch



[GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH](https://gb.fundamentarealestate.ch)

Agenda

Assemblée générale ordinaire | 10 avril 2024 | Hôtel Widder, Zurich

Publication du rapport semestriel 2023 | 4 septembre 2024

Mentions légales

Editeur

Fundamenta Real Estate SA
Poststrasse 4a
6300 Zoug
www.fundamentarealestate.ch

Direction de projet

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Concept/Design/Production

Linkgroup SA
8008 Zurich
www.linkgroup.ch

Impression

Printlink SA,
8008 Zurich
www.printlink.ch

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

Clause de non-responsabilité

Dans un souci de lisibilité, le présent rapport renonce à utiliser constamment aussi bien la forme féminine que la forme masculine ou les astérisques de genre. On utilise soit la forme féminine, soit la forme masculine, qui représente les personnes de toutes les identités de genre.

Le présent contenu du rapport compact de l'exercice de Fundamenta Real Estate SA est protégé par la loi sur le droit d'auteur. Toute reproduction ou diffusion même partielle est soumise à l'accord préalable de Fundamenta Real Estate SA.



Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a
6300 Zoug | Suisse
Téléphone +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

